

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (14)
12.12.2008
Taltionumero
3237
Diaarinumero
3515/1/07
Lyhyt ratkaisuseloste

Asia Valitus rakennuksen purkamislupaa koskevassa asiassa

Valittaja Pohjois-Savon ympäristökeskus

Päätös, josta valitetaan

Kuopion hallinto-oikeuden päätös 6.11.2007 nro 391/1

Asian aikaisempi käsittely

Suomen Petrooli Oy - Finska Petroleum Ab on Kuopion kaupungin rakennusvalvontaan 26.11.2004 saapuneella hakemuksella hakenut lupaa rakentaa Kuopion 7. kaupunginosan (Niirala) korttelin 23 tontille 7 osoitteessa Niiralankatu 26 uuden automaattiaseman ja lupaa purkaa samalla tontilla olevat vanha huoltamorakennus ja mittarikatokset.

Kuopion kaupungin rakennustarkastaja on 23.5.2005 tekemällään päätöksellä (§ 341) myöntänyt luvan huoltamorakennuksen ja mittarikatosten purkamiseen ja toimenpideluvan uuden kylmän jakeluaseman rakentamiseen. Päätöksen kohdassa lisäselvitys on muun ohella mainittu, että kaupunginhallitus ei 3.1.2005 asettanut tonttia tässä vaiheessa rakennuskieltoon eikä huoltamorakennusta ole määritelty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa eikä voimassa olevassa asemakaavassa.

Kuopion rakennuslautakunta on 4.8.2005 tekemällään päätöksellä (§ 55) muun ohella tutkinut Pohjois-Savon ympäristökeskuksen oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä. Rakennuslautakunta on ottanut Suomen Petrooli Oy:n - Finska Petroleum Ab:n hakemuksen ratkaistavakseen purkamislupahakemuksena ja palauttanut hakemuksen muilta osin eli mittarikatoksen rakentamisen ja pihajärjestelyjen osalta rakennustarkastajan päätettäväksi. Lautakunta on hylännyt purkamislupahake-

muksen. Päätöksen perusteluina on lausuttu, että huoltamorakennuksen purkaminen merkitsee rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinnearvojen häviämistä ja purkamislupa on siten maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n vastainen. Vanhalla huoltamorakennuksella on kuopiolaisten kannalta merkittävä perinnearvo. Huoltoasema on ollut kaupungin pääsisääntuloväylän ensimmäisiä rakennuksia 1950- ja 1960-luvuilla. Se on ollut merkki kaupunkiin saapumisesta etelästä saavuttaessa. Rakennus on aikakautensa viimeinen huoltamorakennus Kuopiossa.

Kuopion hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään Suomen Petrooli Oy:n - Finska Petroleum Ab:n purkamislupaa koskevasta valituksesta kumonnut Kuopion rakennuslautakunnan päätöksen ja saattanut voimaan Kuopion kaupungin rakennustarkastajan päätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa:

Purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla. Tarkoituksena ei ole ollut uudentyyppisen rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella, sen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Kuopion kaupungin Niiralan kaupunginosassa olevalla tontilla (7-23-7) sijaitsee huoltoasema, joka on rakennettu vuonna 1953 insinööri V. Kudrávzevin tyyppipiirustuksen mukaan ja laajennettu kaksi vuotta myöhemmin saman suunnittelijan piirustuksilla. Rakennus edustaa 1950-luvun funktionalismia. Rakennuksessa on toiminut Puijon Autohuolto Oy:n SP:n huoltoasema ja myöhemmin Teboil. Lisäksi rakennuksessa on sijainnut Savon Kuljetusosuuskunta ry:n, myöhemmin Kuopion Autotilauskeskus Oy:n toimisto.

Kyseinen huoltoasemarakennus on vanhin Kuopiossa säilynyt huoltoasema.

Alueella on voimassa vuonna 1979 vahvistettu asemakaava, jossa kyseinen tontti on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien kortteli-alueeksi (AM). Asemakaavassa ei ole rakennuksen suojelua koskevia

kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Alue sisältyy Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaan, joka on hyväksytty vuonna 2000. Yleiskaavassa kyseinen alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Rakennus ei sisälly yleiskaavan suojelukohteisiin eikä oleviin inventointeihin.

Huoltamorakennuksen suojelemisesta on tehnyt rakennussuojelulain mukaisen suojeluesityksen Pohjois-Savon liitto 7.6.2005. Pohjois-Savon ympäristökeskus on 16.6.2006 päättänyt, että se ei määrää Niiralan Teboilin huoltamorakennusta suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla. Ympäristökeskuksen päätös on lainvoimainen.

Kuopion kaupunginhallitus on 3.1.2005 tekemällään päätöksellä päättänyt olla asettamatta tonttia rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi.

Asiakirjoista on pääteltävissä, ettei kaupungilla ole ainakaan toistaiseksi ollut tarkoitusta suojella mainittua huoltoasemarakennusta muuttamalla asemakaavaa. Kun rakennusta ei ole suojeltu asemakaavamääräyksellä eikä rakennussuojelulain nojalla eikä suojelu ole myöskään vireillä asemakaavoituksen nojalla, purkamisluvan myöntämiselle ei ole laissa säädettyjä esteitä.

Edellä lausutun perusteella hallinto-oikeus kumoaa Kuopion rakennuslautakunnan päätöksen ja saattaa voimaan rakennustarkastajan päätöksen.

Hallinto-oikeuden päätöksessä on sovellettuina oikeusohjeina mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 51 §, 54 §:n 2 momentti, 57 §:n 2 ja 3 momentti, 118 §, 127 §:n 1 momentti ja 139 §:n 1 momentti sekä rakennussuojelulain 2 §:n 1 momentti ja 3 §.

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Pohjois-Savon ympäristökeskus on valituksessaan vaatinut, että Kuopion hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Vaatimuksen perusteluina ympäristökeskus on esittänyt muun ohella seuraavaa:

Puheena oleva huoltamorakennus on vanhin Kuopiossa säilynyt huoltoasema. Se on rakennettu vuonna 1953 insinööri V. Kudrávzevin tyyppi-piirustuksen mukaan ja laajennettu vuonna 1955 myös hänen suunnitelmansa mukaan. Funktionalismin henkisen rakennuksen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin. Rakennuksen 1950-luvulla alkanut käyttö

huoltoasemana on tehnyt siitä paikkakunnalla ja seudulla tunnetun rakennuskulttuurikohteen ja katutilan kiintopisteen, joka tuo harvinaista historiallista ulottuvuutta liikenneympäristöön. Sen näkyvä sijainti vilkasliikenteisen keskustan sisääntuloväylän varrella korostaa kohteen kaupunkikuvallista merkitystä.

Ympäristöministeriössä vahvistettavana olevaan Kuopion seudun maakuntakaavaan liittyvän kulttuuriympäristöselvityksen mukaan tämä seudun vanhin huoltoasemarakennus on mahdollisesti ainoa jäljellä oleva tyyppinsä edustaja koko maassa. Selvityksessä huoltoasemarakennus on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristökohteeksi. Tämän mukaisesti rakennus on osoitettu maakuntavaltuuston 23.8.2006 hyväksymässä, vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa rakennussuojelukohdeksi sr-merkinnällä. Kaavaan liittyvä vuonna 2006 julkaistu kulttuuriympäristöselvitys on ajantasaisin selvitys Kuopion seudun valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristökohteista ja -alueista.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Yleiskaavassa huoltamorakennusta ei ole osoitettu suojelu- tai muilla merkinnöillä. Siltä osin kuin yleiskaavassa on osoitettu kohteita suojelumerkinnöin, ne perustuvat pääasiassa 30.6.1990 päivättyyn inventointiin, johon huoltamorakennusta ei ole sisällytetty. Tästä selvityksestä ei käy ilmi, miten siihen sisällytetyt kohteet on valittu ja siitä puuttuu useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita, joihin sisältyvät arvot ovat myöhemmin asemakaavoituksen yhteydessä tulleet arvioitaviksi ja huomioitaviksi. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole kattavasti ja ajantasaisesti selvitetty kulttuurihistoriallisia arvoja eikä kaavassa näin ollen ole tyhjentävästi ratkaistu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilyttämisen edellytyksiä.

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 20.4.1979 vahvistettu asemakaava, jossa huoltoaseman tontti on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi ja huoltoasemalle on osoitettu rakennusala, kerrosluku sekä rakennusoikeus tehokkuusluvulla. Huoltoasemaa taikka mitään muutakaan kaava-alueella sijaitsevaa rakennusta ei ole osoitettu suojelumerkinnällä tai muulla kulttuuriympäristöarvoja osoittavalla merkinnällä. Tämän asemakaavan tavoitteeksi on mainittu alueella silloin voimassa olleiden jo vanhentuneiden kaavojen merkintöjen tarkistaminen ja yhtenäistäminen. Kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja ei ole asemakaavassa käsitelty. Asemakaava on laadittu lähes kolmekymmentä vuotta sitten ja ennen kuin rakennuslain

silloisiin asemakaavaa koskeviin säännöksiin vuonna 1985 rakennussuojelulain säätämisen yhteydessä sisällytettiin rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt.

Pohjois-Savon ympäristökeskus on 16.6.2006 tehnyt rakennussuojelulain mukaisen päätöksen puheena olevan rakennuksen suojelua koskien. Tuossa menettelyssä saadun selvityksen ja päätöksen perustelujen mukaan kysymyksessä on rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettu kohde. Museoviraston kanta oli, että rakennuksen säilyminen on turvattava. Rakennussuojelulain mukaiset suojelun aineelliset edellytykset olivat siten olemassa. Rakennuksen määrääminen suojeltavaksi kuitenkin estyi sillä perusteella, ettei rakennussuojelulain soveltamiselle asema-kaava-alueella ollut voimassa olevan oikeuden mukaisia hyväksyttyjä perusteita.

Korkeimman hallinto-oikeuden rakennussuojelulain mukaista päätöksentekoa koskevassa oikeuskäytännössä on viitattu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain 177 §:n (oikeastaan sitä aiemmassa laissa vastavaan rakennuslain 143 ja 143 a §:n) mukaiseen menettelyyn. Vanhenevien asemakaavojen alueella sijaitsevien suojelua vailla olevien rakennusperintökohteiden, joiden suojelutarpeet tulisi asemakaavaa muuttamalla arvioida, määrän voidaan arvioida olevan huomattava. Maankäyttö- ja rakennuslain 177 §:n mukainen pakkokeinomenettely on niin sanamuotonsa perusteella, periaatteellisesti kuin käytännössäkin poikkeuksellinen menettely. Tämä menettely ei voi ympäristökeskuksen käsityksen mukaan muodostua puheena olevan kaltaisissa tapauksissa säännönmukaiseksi ja ainoaksi keinoksi toteuttaa rakennetun ympäristön suojelu rakennussuojelulain 3 §:n 1 momentissa ja maankäyttö- ja rakennuslain eri säännöksissä edellytetyllä tavalla. Muussa tapauksessa rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettujen kohteiden purkamiselle ei ole esteitä, mikäli kunta ei ryhdy lainsäädännössä edellytetyihin toimenpiteisiin eikä kysymys ole esimerkiksi valtakunnallista merkitystä omaavasta kulttuuriympäristökohteesta, johon rakennussuojelulain esitoissa on viitattu.

Myöskään purkamisluvan edellytysten tulkinta ei oikeuskäytännön perusteella tapahdu maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n sanamuotojen mukaan. Yleistyksenä purkamisluvan edellytysten osalta voidaan esittää, että jos rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla taikka rakennussuojelulailla eikä suojelu myöskään ole vireillä asemakaavoitus- taikka rakennussuojelulain mukaisessa menettelyssä, purkamisluvan myöntämiselle ei ole laissa säädettyä estettä. Näin on todettu myös Kuopion hallinto-oikeuden päätöksessä. Kysymys on kuitenkin yleistyksestä, jossa on jätetty huomiotta ratkaisun sisällön kannalta merkityksellisiä, myös

korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä mainittuja ratkaisuperusteita.

Purkamislupajärjestelmä laajennettiin maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen yhteydessä koskemaan myös asemakaava-alueita. Purkamisluvan edellytyksiä koskevien säännösten perusteluissa on esitetty, että asemakaava-alueilla purkamismahdollisuus on useimmissa tapauksissa ratkaistu asemakaavassa. Nyt puheena olevan asemakaavan laatimisajankohta huomioon ottaen näin ei tässä tapauksessa ole tehty. Oikeuskäytännössä on merkitystä annettu myös sille, minä ajankohtana purkamisluvan kohdetta koskeva asemakaava on laadittu, erityisesti suhteessa rakennussuojelulain säätämiseen ja siinä yhteydessä rakennuslakiin tehtyihin muutoksiin.

Purkamislupajärjestelmän tarkoituksiksi on todettu sen varmistaminen, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla taikka rakennussuojelulain mukaisella suojelulla. Tässä tapauksessa rakennussuojelulain mukainen suojelu on ollut vireillä, mutta rakennuksen määrääminen suojeltavaksi on estynyt sillä perusteella, ettei rakennussuojelulain soveltamiselle asemakaava-alueella ole ollut voimassa olevan oikeuden mukaisia perusteita. Suojelukysymystä ei siten ole ollut mahdollista ratkaista rakennussuojelulain nojalla. Suojelukysymystä ei ole ratkaistu myöskään ajanmukaisella asemakaavalla. Se, että kaupunki on toistaiseksi kieltäytynyt käynnistämästä asemakaavoitusmenettelyä, ei voi olla peruste sille, ettei purkamisluvan myöntämiselle ole laissa säädettyjä esteitä.

Voimassa oleva asemakaava ei ole ajan tasalla ja maankäytön ohjaustarve edellyttää sen muuttamista. Rakennussuojelulain mukaisessa menettelyssä saadun selvityksen perusteella kysymys on rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettusta kohteesta, jonka hävittämistä purkamisluvan myöntäminen merkitsisi. Rakennusta ei ole ollut mahdollista suojella rakennussuojelulain nojalla. Se, että asemakaavoitusmenettelyä ei toistaiseksi ole käynnistetty, ei merkitse sitä, että purkamisluvan myöntämiselle ei ole oikeudellista estettä kun otetaan huomioon rakennetun ympäristön suojelua koskevan lainsäädännön systematiikka, asiassa sovellettavat säännökset ja näiden säännösten tavoitteet. Purkamisluvan myöntämiselle ei ole laissa säädettyjä edellytyksiä ennen kuin rakennuksen suojelemista koskeva kysymys on asemakaavaa muuttamalla ratkaistu.

Kuopion rakennuslautakunta on antanut selityksen.

Suomen Petrooli Oy - Finska Petroleum Ab on selityksessään vaatinut, että valitus hylätään. Yhtiö on lausunut muun ohella seuraavaa:

Kuopion kaupunginhallitus on jo kahdesti päätöksillään 3.1.2005 ja 3.10.2005 päättänyt, ettei kysymyksessä olevaa tonttia ole syytä asettaa rakennuskieltoon kaavan muuttamiseksi ja suojelumääräysten antamiseksi. Kaavaan on siten otettu kantaa, eikä kaupungilla ole tarkoitusta suojella rakennusta asemakaavamääräyksillä.

Ympäristökeskuksen käsitys siitä, ettei rakennusta saisi purkaa, on oikeudellisesti kestävä. Rakennuksen purkamislupa on myönnettävä, jollei rakennusta ole suojeltu asemakaavalla tai rakennussuojelulailla tai jos aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan muuttamiseksi. Ympäristökeskus olisi voinut halutessaan suojella rakennuksen rakennussuojelulain perusteella. Rakennussuojelulain mukaista suojelua ei ole haluttu toteuttaa, koska valtio olisi joutunut korvaamaan suojelun kustannukset. Suojelu on haluttu sysätä kaupungin vastattavaksi, mitä kaupunki ei halua tehdä.

Tilanne on yhtiön kannalta mahdoton. Kukaan ei halua rakennusta virallisesti suojella, mutta purkaakaan sitä ei anneta. Rakennus on käyttämätön, tyhjillään ja erittäin huonossa kunnossa. Yhtiö on kärsinyt asian turhalla pitkittämällä huomattavia tappioita, koska liikepaikkaa ei ole voitu suunnitellulla tavalla kehittää.

Pohjois-Savon ympäristökeskus on antanut vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian.

Kuopion hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja Kuopion rakennuslautakunnan päätös purkamislupahakemuksen hylkäämisestä saatetaan lopputulokseltaan voimaan.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n (132/1999) mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Mainitun lain 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Mainitun lain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Mainitun lain 127 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Mainitun lain 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla. Tarkoituksena ei ole ollut uudentyyppisen rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen, vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella tai tällainen asia ole vireillä, eikä muutakaan toimenpidettä rakennuksen suojelemiseksi tai kaavan muuttamiseksi ole vireillä, rakennuksen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Kysymyksessä oleva entinen Niiralan Teboil-huoltoasema on asemakaavan mukaisella moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella. Koska mainittu huoltoasemarakennus on asemakaava-alueella, sen purkaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 momentin perusteella purkamislupaa.

Kysymyksessä olevaa huoltoasemarakennusta ei 20.4.1979 ja siten ennen rakennussuojelulain voimaantuloa vahvistetussa asemakaavassa ole osoitettu suojeltavaksi kuten ei myöskään 11.12.2000 hyväksytyssä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa.

Pohjois-Savon ympäristökeskuksen päätöksessä 16.6.2006, joka on annettu Pohjois-Savon liiton tekemän rakennussuojeluesityksen johdosta, on muun ohella todettu, että mainittu huoltoasema on rakennettu vuonna 1953 insinööri V. Kudrávzevin tyyppipiirustuksen mukaan ja laajennettu kaksi vuotta myöhemmin saman suunnittelijan piirustuksilla. Rakennus edustaa 1950-luvun funktionalismia, ja sen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin. Huoltoasemarakennus on vanhin Kuopiossa säilyneistä huoltoasemista. Museovirasto on suojeluesityksen johdosta 13.10.2005 antamassaan lausunnossa todennut, että huoltoasemarakennuksen säilyminen on turvattava, tarvittaessa rakennussuojelulain soveltamisella asemakaavoitetulla alueella. Pohjois-Savon ympäristökeskus on päätöksessään katsonut, että huoltoasemarakennus on rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettu kohde, mutta kuitenkin hylännyt rakennussuojeluesityksen. Ympäristökeskus on katsonut, että huoltoasemarakennuksella ei ole huomattavaa valtakunnallista merkitystä, rakennuksen suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla ei ole muutoinkaan erityisiä syitä ja sen suojeleminen on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ja sen säilyminen voidaan riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla.

Pohjois-Savon liiton maakuntavaltuuston 23.8.2006 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistamassa Kuopion seudun maakuntakaavassa huoltoasemarakennus on osoitettu osa-aluemerkinnän Kuopion keskustan kulttuuriympäristö alueella rakennussuojelukohteeksi (sr 11.1108). Kohdemarkinnalla on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita valtakunnallisesti merkittäviä kohteita, rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentin perusteella suojeltavaksi suositeltuja rakennuksia sekä asetuksessa valtion omistamien rakennusten suojelusta tarkoitettuja kohteita. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kohteen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien kulttuuriarvojen ja ominaispiirteiden säilyminen. Ympäristöministeriö on päätöksessään 3.7.2008 määrännyt, että maakuntakaava tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Edellä selostetun mukaisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävä huoltoasemarakennus on nyttemmin vuonna 2008 vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu rakennussuojelukohteeksi. Alueen asemakaava on vuodelta 1979. Kunnan velvollisuutena on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan huolehtia asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla. Näissä oloissa purkamisluvan myöntäminen tässä vaiheessa voi merkitä maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettujen rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä. Tämän vuoksi Kuopion hallinto-oikeuden päätös on kumottava ja Kuopion

rakennuslautakunnan päätös purkamislupahakemuksen hylkäämisestä on saatettava lopputulokseltaan voimaan.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Pekka Vihervuori

Marjatta Kaján

Ilkka Pere

Hannu Ranta

Juha Rautiainen

Asian esittelijä,
esittelijäneuvos Mikko Rautamaa

Asiaa ratkaistaessa on toimitettu äänestys. Äänestyslausunto ilmenee päätöksen liitteestä.

LIITTEET

Eriävä mielipide

Eriävä mielipide

Eri mieltä olleen hallintoneuvos Ilkka Peren äänestyslausunto:

“Tutkin asian. Kuten korkeimman hallinto-oikeuden enemmistö kumoan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen ja saatan lopputulokseltaan voimaan Kuopion rakennuslautakunnan päätöksen purkamislupahakemuksen hylkäämisestä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Mainitun lain 127 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Mainitun lain 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Rakennussuojelulain 2 §:n 1 momentin mukaan tässä laissa tarkoitetun suojelun kohteita ovat sellaiset rakennukset, rakennusryhmät ja rakennetut alueet, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen, rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien taikka rakennuksen ainutlaatuisuuden tai tyypillisyyden kannalta. Rakennukseen luetaan kuuluvaksi sen kiinteä sisustus.

Rakennussuojelulain 3 §:n 1 momentin mukaan rakennussuojelusta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Pykälän 2 momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan tämän lain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitettulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojelu ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi

turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla. Tarkoituksena ei ole ollut uudentyyppisen rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä. Jollei rakennusta asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla päätetä suojella tai tällainen asia ole vireillä, eikä muutakaan toimenpidettä rakennuksen suojelemiseksi tai kaavan muuttamiseksi ole vireillä, rakennuksen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Kysymyksessä oleva entinen Niiralan Teboil-huoltoasema on asemakaavan mukaisella moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella. Kun mainittu huoltoasemarakennus on asemakaava-alueella, sen purkaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 momentin perusteella purkamislupaa.

Kysymyksessä olevaa huoltoasemarakennusta ei 20.4.1979 ja siten ennen rakennussuojelulain voimaantuloa vahvistetussa asemakaavassa ole osoitettu suojeltavaksi kuten ei myöskään 11.12.2000 hyväksytyssä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa.

Pohjois-Savon ympäristökeskuksen päätöksessä 16.6.2006, joka on annettu Pohjois-Savon liiton tekemän rakennussuojeluesityksen johdosta, on muun ohella todettu, että mainittu huoltoasema on rakennettu vuonna 1953 insinööri V. Kudrávzevin tyyppipiirustuksen mukaan ja laajennettu kaksi vuotta myöhemmin saman suunnittelijan piirustuksilla. Rakennus edustaa 1950-luvun funktionalismia, ja sen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin. Huoltoasemarakennus on vanhin Kuopiossa säilyneistä huoltoasemista. Museovirasto on suojeluesityksen johdosta 13.10.2005 antamassaan lausunnossa todennut, että huoltoasemarakennuksen säilyminen on turvattava, tarvittaessa rakennussuojelulain soveltamisella asemakaavoitetulla alueella. Pohjois-Savon ympäristökeskus on päätöksessään katsonut, että huoltoasemarakennus on rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettu kohde, mutta kuitenkin hylännyt rakennussuojeluesityksen. Ympäristökeskus on katsonut, että huoltoasemarakennuksella ei ole

huomattavaa valtakunnallista merkitystä, rakennuksen suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla ei ole muutoinkaan erityisiä syitä ja sen suo-
jelu on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ja sen säilymi-
nen voidaan riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten
nojalla.

Pohjois-Savon liiton maakuntavaltuuston 23.8.2006 hyväksymässä ja
ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistamassa Kuopion seudun maakun-
takaavassa huoltoasemarakennus on osoitettu osa-aluemerkinnän Kuo-
pion keskustan kulttuuriympäristö alueella rakennussuojelukohteeksi
(sr 11.1108). Kohdemarkinnalla on osoitettu maankäyttö- ja rakennus-
lain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja kulttuurihistorialli-
sesti arvokkaita valtakunnallisesti merkittäviä kohteita, rakennussuojelu-
lain 3 §:n 2 momentin perusteella suojeltavaksi suositeltuja rakennuksia
sekä asetuksessa valtion omistamien rakennusten suojelusta tarkoitettuja
kohteita. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kohteen
suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön
vaaliminen ja turvattava merkittävien kulttuuriarvojen ja ominaispiirtei-
den säilyminen. Ympäristöministeriö on päätöksessään 3.7.2008 mää-
rännyt, että maakuntakaava tulee voimaan ennen kuin se on saanut lain-
voiman.

Kun otetaan huomioon huoltoasemarakennuksen kulttuurihistoriallinen
arvo, se, että alueen asemakaava on vanhentunut, se, että Kuopion kau-
punginhallitus on asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan 3.1.2005
tekemällään päätöksellä päättänyt olla asettamatta huoltoaseman tonttia
rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi, sekä se seikka, että ra-
kennussuojeluesityksen hylkäämistä koskeva alueellisen ympäristökes-
kuksen päätös ei saavuta oikeusvoimaa, purkamisluvan myöntämiselle
ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuja
edellytyksiä, koska rakennuksen säilymistä ei ole voitu riittävästi turvata
maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla ja huoltoasemaraken-
nuksen suojelulle on edellä kuvatuissa oloissa myös rakennussuojelulain
mukaiset perusteet.

Edellä lausutuista syistä ratkaisien asian edellä ratkaisuosasta ilmenevällä
tavalla.”

Vakuudeksi:

Esittelijäneuvos Mikko Rautamaa

JAKELU	Päätös	Pohjois-Savon ympäristökeskus, maksutta
	Jäljennös	Suomen Petrooli Oy - Finska Petroleum Ab
		Kuopion hallinto-oikeus
		Kuopion rakennuslautakunta
		Kuopion kaupungin rakennustarkastaja
		Ympäristöministeriö
		Museovirasto
		Pohjois-Savon liitto